

Mgr. Martin Illáš

(Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky, odbor legislatívy)

Niektoré praktické aspekty aplikácie zákona č. 97/2013 Z. z. a zákona č. 140/2014 Z. z.

Môj príspevok si nekladie za cieľ predložiť čitateľovi vyčerpávajúcu právnu analýzu ani nemá byť odbornou štúdiou či „výkladovou“ pomôckou pre prax. Jeho cieľom je upozorniť na niektoré aspekty aplikácie dvoch špecifických zákonov, s ktorými sa často spájajú negatívne javy a postupy v práci okresných úradov, katastrálnych odborov, a poskytnúť tak podnet na zlepšenie ich práce.

1. Niektoré postrehy k aplikácii zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení zákona č. 34/2014 Z. z.

Zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení zákona č. 34/2014 Z. z. (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“) je v súčasnosti posledným z dlhšej rady právnych predpisov, ktoré počas niekoľkých storočí upravovali špecifický typ spoluvlastníctva poľnohospodárskych a lesných pozemkov. z hľadiska práce katastrálnych odborov je tento zákon prirodzene zaujímavý z hľadiska režimu vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti. Tú definuje § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. ako nehnuteľnosť, ktorá môže pozostávať z viacerých parciel, avšak predstavuje jednu spoločnú vec, pričom jej imanentnými znakmi sú nedeliteľnosť (až na výnimky ustanovené v § 8 ods. 2) a nemožnosť zrušiť a vysporiadať jej spoluvlastníctvo. Tento špecifický prípad spoluvlastníctva nehnuteľnosti je okrem všetkých právnych a evidenčných dôsledkov vyplývajúcich z jeho charakteru modifikovaný ešte aj skutočnosťou, či spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti sú alebo nie sú združení v pozemkovom spoločenstve ako osobitnej formy združenia osôb a majetku, ktorú právny poriadok z historických dôvodov upravuje práve na účely realizácie tohto typu spoluvlastníctva nehnuteľností.

V rámci aplikácie zákona č. 97/2013 Z. z. sa v praxi katastrálnych odborov vyskytujú niektoré špecifické problémy, z ktorých som vybral jedenástich najpodstatnejších.

1.1 Kód spoločnej nehnuteľnosti

Podľa vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, všetky parcely, resp. všetky listy vlastníctva, ktoré sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti.

Pre identifikáciu pozemkov, ktoré majú byť zaradené do spoločnej nehnuteľnosti a opatrené jej kódom, je pritom rozhodujúca skutočnosť, či boli alebo neboli tieto pozemky ako spoločné nehnuteľnosti reštituované na základe dostupných historických pozemkových evidencií. Inými slovami to znamená, či pred odňatím ich vlastníctva či držby v podmienkach socialistického zákonodarstva boli súčasťou príslušných typov nehnuteľností upravených vtedy platnými „historickými“ právnymi predpismi (najmä tými, ktoré zrušil zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov). i dnes sa členovia pozemkových spoločností častokrát považujú za členov týchto naďalej prežívajúcich pôvodných právnych foriem (urbáre, pasienkové, lesné spoločnosti, komposesoráty atď.). Osobitným prípadom sú špecifické procesy, najmä pozemkové úpravy, v ktorých sa spoločné nehnuteľnosti konštituuju nanovo, t. j. na nových

pozemkoch, avšak s kontinuitou osobitného charakteru spoluvlastníctva. i tieto pozemky teda majú mať kód spoločnej nehnuteľnosti.

Treba však upozorniť, že kód spoločnej nehnuteľnosti nemôže byť pridelený automaticky každému pozemku, ktorý obhospodaruje pozemkové spoločenstvo. Nie každý taký pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou. Môže totiž ísť len o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, t. j. o nehnuteľnosť, ktorá je síce v spoluvlastníctve (mnohokrát v spoluvlastníctve tých istých osôb, ktorí sú zároveň aj spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti zverenej totožnému pozemkovému spoločenstvu), no ide len o „obyčajnú“ nehnuteľnosť v spoluvlastníctve, ktorej vlastníctvo nikdy nebolo upravené „historickými“ právnymi predpismi, no ktorá je z vôle jej vlastníkov zverená pozemkovému spoločenstvu na účely spoločného obhospodarovania. v praxi sa vyskytujú prípady, kedy i pred „znárodnením“ išlo v skutočnosti len o „obyčajnú“ nehnuteľnosť v spoluvlastníctve, avšak v dôsledku aplikácie vyvlastňovacích právnych predpisov po roku 1948 sa táto nehnuteľnosť mylne klasifikovala ako spoločná a následkom toho bola i pri reštitúcii takto vydaná späť do držby či vlastníctva pôvodných vlastníkov. Táto nehnuteľnosť nemala byť evidovaná ako spoločná nehnuteľnosť a nemala byť opatrená kódom spoločnej nehnuteľnosti.

Analogicky sa kódom spoločnej nehnuteľnosti nemôže označiť ani iná spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť, s ktorou do pozemkového spoločenstva pristúpia noví členovia alebo ak spoluvlastníci takých nehnuteľností založia pozemkové spoločenstvo podľa § 2 ods. 1 písm. d) zákona č. 97/2013 Z. z.

Ďalšou nehnuteľnosťou, ktorá nemá byť opatrená kódom spoločnej nehnuteľnosti, je nehnuteľnosť, ktorú do svojho vlastníctva nadobudne pozemkové spoločenstvo ako právnická osoba; bude vlastníkov v 1/1, takže o akomkoľvek „spoločnom“ pozemku nemôže byť reč. Pozemkové spoločenstvo môže podľa dnes platného práva nadobudnúť vlastníctvo akéhokoľvek pozemku, okrem podielu na spoločnej nehnuteľnosti, t. j. akejkolvek spoločnej nehnuteľnosti (§ 9 ods. 9 zákona č. 97/2013 Z. z.). Pozemkové spoločenstvo môže analogicky nadobudnúť i spoluvlastnícky podiel na pozemku, vlastní ho tak ako „obyčajný“ spoluvlastník. Uvedené sa prirodzene netýka vlastníctva podielu spoločnej nehnuteľnosti, ktorý pozemkové spoločenstvo nadobudlo v minulosti, pred účinnosťou zákona č. 97/2013 Z. z. – taký pozemok má kód spoločnej nehnuteľnosti.

Kód spoločnej nehnuteľnosti nemožno umiestniť ani na list vlastníctva takej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo nadobudli členovia pozemkového spoločenstva ako nový pozemok, ktorý nie je spoločnou nehnuteľnosťou (najmä nie je „novoobjaveným majetkom“).

S tým súvisí i otázka, či môže dnes, podľa platného práva vzniknúť nová spoločná nehnuteľnosť. Zákon túto situáciu nevylučuje, takže v zmysle ústavnej zásady „čo nie je zakázané, je dovolené“, je táto situácia teoreticky možná. Spojenie pôvodne samostatných pozemkov do jedného celku, jednej veci v spoluvlastníctve, by bolo možné iba na základe dohody vlastníkov všetkých takých pozemkov, pričom by museli výslovne vyjadriť vôľu, že kreuju spoločnú nehnuteľnosť v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z., vrátane jej imanentných znakov. Avšak vzniká otázka, či naozaj pôjde o spoločnú nehnuteľnosť, pri ktorej bude vylúčené zrušenie a vysporiadanie jej spoluvlastníctva. Ak totiž taká spoločná nehnuteľnosť vznikne na základe súhlasného prejavu slobodnej vôle zúčastnených vlastníkov, potom nevyhnutne musí byť možné, aby tento zväzok mohol skončiť rovnako na základe súhlasného prejavu slobodnej vôle spoluvlastníkov.

Pre úplnosť treba ešte uviesť, že kód spoločnej nehnuteľnosti sa odníma tomu pozemku, ktorý sa oddelí od spoločnej nehnuteľnosti na základe rozhodnutia členov pozemkového spoločenstva podľa § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. Oddelená časť prestáva byť súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, stáva sa len „obyčajnou“ nehnuteľnosťou v spoluvlastníctve, na ktorú sa vzťahujú už len všeobecné ustanovenia o vlastníctve nehnuteľnosti, resp. o spoluvlastníctve podľa Občianskeho zákonníka.

1.2 Zápis vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti

Je samozrejmé, že na liste vlastníctva každej parcely patriacej do spoločnej nehnuteľnosti musia byť zapísaní spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti, t. j. členovia pozemkového spoločenstva. Ideálny stav predpokladá, že systém spoluvlastníckych podielov bude na všetkých parcelách patriacich do spoločnej nehnuteľnosti identický, no z dôvodu rôznych zásahov (najmä dedenie, ale aj chybné zápisy pozemkových úprav) je vo väčšine prípadov tento stav narušený a pôvodne jednotná spoločná nehnuteľnosť bola fakticky (hoci nie v súlade s právom) rozdelená na viac spoločných nehnuteľností, aj keď sa naďalej eviduje ako jedna.

Na liste vlastníctva však nikdy nemôže byť ako vlastník zapísané pozemkové spoločenstvo ako právnická osoba. Také prípady však napriek tomu existujú (vznikli niekedy už v dôsledku chybného zápisu pri reštitúcii, najčastejšie na základe ROEP-u a často i v dôsledku pozemkových úprav). Ich následkom je, že zaniklo spoluvlastníctvo, pôvodne spoločná nehnuteľnosť sa stala vlastníctvom jednej osoby a pozemkové spoločenstvo sa zo zákona zrušuje podľa § 6 písm. a) zákona č. 97/2013 Z. z. (taká úprava platí od roku 1996). Je to absurdné, ale existujú i spoločné nehnuteľnosti, kde je ako vlastník zapísané pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity (sic!), ktoré vôbec nemohlo byť vlastníkom, nakoľko nemalo právnu subjektivitu.

V praxi sa vyskytujú prirodzene snahy vyriešiť túto situáciu. Viaceré z riešení sú však zlé, pretože situáciu napravujú len zdanlivo. Jedným z nich je uvedenie členov pozemkového spoločenstva, t. j. spoluvlastníkov len v poznámke listu vlastníctva. Poznámka však nepreukazuje vlastnícke právo, ide teda o zbytočný krok.

Inými riešeniami, ktoré pozemkové spoločenstvá veľmi často preferujú, sú vydržanie spoločnej nehnuteľnosti v prospech členov pozemkového spoločenstva alebo priamo prevod vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti na členov pozemkového spoločenstva. Tieto spôsoby nápravy chybného zápisu vlastníctva sú však neprijateľné. Týmito právnymi úkonmi sa situácia zdanlivo napravuje len *ex nunc*, no v skutočnosti účastníci tohto prechodu, resp. prevodu potvrdzujú, že do okamihu zápisu vlastníctva v prospech členov pozemkového spoločenstva bolo pozemkové spoločenstvo legálnym a legitímnym vlastníkom. Znamená to, že pozemkové spoločenstvo malo byť už od okamihu nadobudnutia vlastníctva nehnuteľnosti dávno zrušené, malo vykonávať len úkony smerujúce k svojmu zániku a že ostatné právne úkony takého spoločenstva vykonané počas celej tejto doby boli absolútne neplatné, lebo boli urobené neoprávnenou osobou.

Jediným správnym riešením tejto situácie je napadnutie rozhodnutí o zápise pozemkového spoločenstva ako vlastníka spoločnej nehnuteľnosti na súde ako nezákonné rozhodnutia. Jediné touto cestou možno dosiahnuť nápravu, ktorej účinok bude pôsobiť *ex tunc*. Iste tu nemožno uplatniť inštitút premlčania práva na riešenie tejto situácie, pretože ide o ochranu vlastníckeho práva, ktoré je nepremlčateľné.

Než dôjde k náprave uvedenej situácie, nech už sa dosiahne akýmkoľvek spôsobom, je potrebné v liste vlastníctva uviesť, že hodnovernosť údajov o vlastníčkovi je pochybná, pretože to tak naozaj je.

Inou situáciou, v ktorej sa vyskytli nesprávne postupy orgánu správy katastra nehnuteľností, je zánik pozemkového spoločenstva. Ten nemá žiadny vplyv na zápis vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, t. j. bývalých členov zaniknutého pozemkového spoločenstva. Existencia či neexistencia pozemkového spoločenstva nemá vplyv na vlastnícke pomery na spoločnej nehnuteľnosti, ibaže by išlo o zrušenie pozemkového spoločenstva s likvidáciou, v rámci ktorej by sa uspokojovanie pohľadávok veriteľov, resp. prevod zostatkového majetku pozemkového spoločenstva týkalo podielov (a len podielov) vo vlastníctve pozemkového spoločenstva samotného.

Pre zaujímavosť treba upozorniť, že zánik pozemkového spoločenstva predsa má určitý vplyv na režim vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti. Kým pozemkové spoločenstvo existuje, na vlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti sa vzťahujú všetky súvisiace ustanovenia zákona č. 97/2013 Z. z. Po zániku pozemkového spoločenstva sa však na nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou a s jej podielmi vzťahujú už len § 8 a 11 zákona č. 97/2013 Z. z.; zaniká tu teda pôsobnosť § 9 tohto zákona upravujúci okrem iného osobitný režim predkupného práva a zákaz prevodu podielov len na niektorých parcelách v rámci spoločnej nehnuteľnosti.

1.3 Vzťah katastra nehnuteľností k zoznamu členov spoločenstva a k registru pozemkových spoločenstiev

Skutočnosťou, ktorá by mala byť samozrejmá, je, že jedine údaje o vlastníkoch uvedené v katastri nehnuteľností sú záväzné a preukazujú existenciu či neexistenciu vlastníckeho práva. Zoznam členov pozemkového spoločenstva vedený podľa § 18 ods. 1 a 2 zákona č. 97/2013 Z. z. ani údaje o spoluvlastníkoch uvedené v registri pozemkových spoločenstiev podľa § 23 ods. 1 písm. d) zákona č. 97/2013 Z. z. nie je možné automaticky považovať za záväzné údaje ani za listiny preukazujúce vlastnícke právo k spoločnej nehnuteľnosti. Zoznam členov pozemkového spoločenstva má len internú evidenčnú a informačnú povahu na účely činnosti pozemkového spoločenstva. Zápisy údajov v registri pozemkových spoločenstiev majú iba deklaratórny účinok; konštitutívny účinok má len registrácia pozemkového spoločenstva, jeho zápis s dodatkom v likvidácii a jeho výmaz z registra. Pokiaľ ide o údaje o vlastníctve spoločnej nehnuteľnosti, zoznam členov pozemkového spoločenstva i register pozemkových spoločenstiev sú závislé od údajov uvedených v katastri nehnuteľností.

Napriek tomu sa v praxi vyskytli prípady, kedy katastrálny odbor v snahe napraviť chybný zápis vlastníka spoločnej nehnuteľnosti (opísaný v bode 1.2) si od pozemkového spoločenstva vyžiadal zoznam členov pozemkového spoločenstva a na jeho základe vykonal opravu údajov o vlastníkovi bez akéhokoľvek preukazovania vlastníckych práv neberúc do úvahy, že v zozname členov mohli byť mylné alebo zámerne nesprávne údaje. v podobnej situácii si katastrálny odbor vyžiadal od odboru lesného a pozemkového údaje z registra pozemkových spoločenstiev s cieľom premietnuť ich automaticky do listov vlastníctva neberúc do úvahy, že údaje o pozemkoch a ich vlastníkoch v registri pozemkových spoločenstiev majú len evidenčnú a deklaratórnu povahu.

1.4 Oddelovanie časti spoločnej nehnuteľnosti a vznik novej parcely v rámci spoločnej nehnuteľnosti

Možnosť oddelenia časti alebo častí spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. je prelomením zásady nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti. Ide o vyňatie určenej parcely z rámca spoločnej nehnuteľnosti jej zmenou na „obyčajnú“ nehnuteľnosť v spoluvlastníctva a vymazanie kódu spoločnej nehnuteľnosti, resp. inými slovami zmenšenie výmery spoločnej nehnuteľnosti pri zachovaní spoluvlastníckych pomerov tak na oddelenej časti ako aj na zvyšnej spoločnej nehnuteľnosti. Oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti je možné v piatich taxatívne vymedzených prípadoch podľa § 8 ods. 2 písm. a) až e) zákona č. 97/2013 Z. z.

Oddelením konkrétne určenej plochy od spoločnej nehnuteľnosti a jej vyňatím z tejto špecifickej spoločnej veci dochádza k dôležitej zmene spoločnej veci (k jej zmenšeniu), preto sa o nej v zmysle všeobecnej právnej úpravy (§ 139 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka) rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých spoluvlastníkov na valnom zhromaždení pozemkového spoločenstva. z uvedeného vyplýva, že na zápis údajov o takto vzniknutej novej „obyčajnej“ nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností je potrebné k návrhu na začatie konania pripojiť ako prílohu okrem iného uznesenie valného zhromaždenia, z ktorého bude

zrejmy súhlasný prejav vôle spoluvlastníkov disponujúcich nadpolovičnou väčšinou všetkých spoluvlastníckych podielov.

Spoluvlastníkmi oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti ostávajú naďalej tí istí spoluvlastníci, ktorí boli spoluvlastníkmi tejto časti spoločnej nehnuteľnosti aj pred jej oddelením. Nie je možné oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti chápať tak, že ide o čiastočné vysporiadanie spoluvlastníctva dotknutej časti spoločnej nehnuteľnosti tým, že okruh spoluvlastníkov oddeľovanej časti spoločnej nehnuteľnosti sa rozdelí na tých, ktorí nebudú mať na oddelenej časti už viac spoluvlastnícky podiel, hoci predtým ho mali, a na tých, ktorí naďalej ostanú spoluvlastníkmi oddeľovanej časti spoločnej nehnuteľnosti, pričom ich spoluvlastnícke podiely na dotknutom pozemku sa adekvátne zväčšia. Išlo by o porušenie princípov nezrušiteľnosti a nevysporiadateľnosti spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti.

K vážnym nedorozumeniam niekedy dochádza pri oddeľovaní časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2 písm. c) zákona č. 97/2013 Z. z., t. j. ak ide o prechod vlastníckeho práva k pozemkom vyvlastnením alebo na účel, na ktorý možno pozemok vyvlastniť. Chybná aplikácia tohto ustanovenia vyplýva zrejme z jeho nie celkom vhodnej formulácie, pretože zvädza k výkladu, že k oddeleniu časti spoločnej nehnuteľnosti dochádza aj pri vydávaní vyvlastňovacieho rozhodnutia, to znamená že podmienkou vydania rozhodnutia o vyvlastnení má byť uznesenie valného zhromaždenia pozemkového spoločenstva o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti. Taký výklad by však znamenal, že podmienkou rozhodnutia o vyvlastnení časti spoločnej nehnuteľnosti by mal byť súhlas spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti s týmto rozhodnutím. To však nie je možné, pretože inštitút vyvlastnenia je nezávislý od vôle vlastníka vyvlastňovanej veci a jeho pojmovým znakom je, že smeruje proti vôli spoluvlastníka. Aplikácia § 8 ods. 2 písm. c) zákona č. 97/2013 Z. z. má svoje opodstatnenie iba predtým, než dôjde k samotnému vyvlastneniu, t. j. počas vyvlastňovacieho konania, kedy osoba, v ktorej prospech sa vyvlastňovacie konanie vedie, vykonáva kroky smerujúce k dohode s vlastníkmi dotknutej nehnuteľnosti s cieľom predísť samotnému vyvlastneniu. Znamená to, že oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2 písm. c) zákona č. 97/2013 Z. z. má slúžiť ako prostriedok usporiadania vzťahov s osobou, v ktorej prospech sa vedie vyvlastňovacie konanie, s cieľom vyhnúť sa vyvlastneniu.

Osobitným prípadom, ktorý sa v praxi katastrálnych odborov často mylne pokladá za oddeľovanie časti spoločnej nehnuteľnosti, je vytvorenie novej parcely v rámci spoločnej nehnuteľnosti, čiže akési vnútorné rozčlenenie existujúcej nehnuteľnej veci. Cieľom tohto postupu nie je vyňatie určitého pozemku zo spoločnej nehnuteľnosti a zrušenie jeho kódu spoločnej nehnuteľnosti a nejde o zmenšenie výmery spoločnej nehnuteľnosti – celková výmera spoločnej nehnuteľnosti ostáva zachovaná. Ide tu len v zmysle všeobecnej právnej úpravy o zmenu spoločnej veci, o vytvorenie jej novej súčasti. neprelamuje sa tu zásada nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti. i v tomto prípade je však logicky potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých spoluvlastníckych podielov, avšak možno ho prejavíť akýmkoľvek preukázateľným spôsobom, nie iba hlasovaním členov pozemkového spoločenstva na valnom zhromaždení – nemožno teda v tomto prípade vnútornej zmeny spoločnej nehnuteľnosti vyžadovať v katastrálnom konaní uznesenie valného zhromaždenia o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z.

1.5 Prevod oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti

Ako bolo už viackrát uvedené, oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva len „obyčajnou“ nehnuteľnosťou v spoluvlastníctve – nevzťahuje sa teda na ňu princíp nedeliteľnosti ani zákaz zrušenia a vysporiadania spoluvlastníctva podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. ani ostatné ustanovenia obmedzujúce nakladanie so spoluvlastníckymi podielmi spoločnej nehnuteľnosti (najmä § 9 ods. 7 až 9 zákona č. 97/2013 Z. z.).

Avšak napriek tomu, že v prípade oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti ide o už len o bežnú nehnuteľnosť v spoluvlastníctve, vzťahuje sa na prevod jej vlastníctva, resp. aj na zriadenie vecného bremena na nej, určitá výnimka zo všeobecnej právnej úpravy vlastníctva nehnuteľností. Ide o výnimku z § 46 ods. 2 druhej vety Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine. § 9 ods. 10 zákona č. 97/2013 Z. z. ustanovuje, že takú zmluvu možno za rovnakých podmienok uzavrieť so všetkými vlastníkami spoločnej nehnuteľnosti aj jednotlivo na viacerých listinách. Jednotlivé exempláre zmluvy sa teda musia zhodovať zmluvnými podmienkami, odlišovať sa budú najmä údajmi o účastníkoch, veľkosťou podielu, dátumom a miestom uzatvorenia zmluvy atď.

Samotný prevod vlastníctva oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti sa v ničom neodlišuje od prevodu vlastníctva inej nehnuteľnosti v spoluvlastníctve. Prakticky tu teda nedochádza k prevodu nehnuteľnosti ako celku, ale dochádza k prevodu jednotlivých spoluvlastníckych podielov na inú osobu. Je len prirodzené, že hoci účelom oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti na základe väčšinovej vôle spoluvlastníkov býva spravidla úmysel previesť dotknutý pozemok ako celok do vlastníctva inej osoby, no výsledkom prevodu vlastníctva nemusí byť prevod 100 % spoluvlastníckych podielov ale len ich časť; väčšinová vôľa spoluvlastníkov tu nemôže mať vplyv na prevod pozemku ako celku, pretože každý spoluvlastník disponuje so svojim podielom slobodne sám.

1.6 Prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti a predkupné právo

Osobitná úprava predkupného práva pri prevode spoluvlastníckeho podielu spoločnej nehnuteľnosti prináša od počiatku účinnosti zákona č. 97/2013 Z. z. ťažkosti s jej pochopením, a to nielen medzi spoluvlastníkmi ale aj v činnosti katastrálnych odborov a dokonca aj v rozhodovacej praxi súdov.

§ 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. obsahuje dve osobitné ustanovenia voči všeobecnej úprave predkupného práva v § 140 prvej vete Občianskeho zákonníka. Ide o dve navzájom nesúvisiace ustanovenia, z ktorých každé samostatne predstavuje špeciálnu právnu úpravu voči všeobecnej.

Prvým z nich je ustanovenie, z ktorého vyplýva, že ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza na iného spoluvlastníka, ostatní spoluvlastníci predkupné právo nemajú.

Druhým osobitným ustanovením sa len ustanovuje osobitný spôsob ponuky spoluvlastníckeho podielu ostatným spoluvlastníkom v prípade prevodu na tretiu osobu (inou než blízka osoba), kedy ostatní spoluvlastníci predkupné právo majú, a to prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva. Výbor pozemkového spoločenstva podľa § 14 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. túto ponuku musí uviesť v pozvánke spravidla na najbližšie valné zhromaždenie, kde sa ponuka prerokuje a kde možno predkupné právo uplatniť. Samostatné vyjadrenie výboru pozemkového spoločenstva o neuplatnení predkupného práva spoluvlastníkov a súhlas s prevodom ponúkaného podielu je nulitným aktom, pretože pozemkové spoločenstvo tu nemá oprávnenie konať za členov pozemkového spoločenstva a disponovať ich predkupným právom.

Pre prax katastrálnych odborov je dôležité, že orgány správy katastra nehnuteľností nie sú oprávnené skúmať realizáciu predkupného práva a vyvodzovať za jeho porušenie sankciu vo forme negatívneho rozhodnutia (to sa napokon týka otázky predkupného práva všeobecne). Ak teda dôjde k porušeniu ponukovej povinnosti prevádzajúceho spoluvlastníka voči ostatným osobám oprávneným z predkupného práva (ide teda predovšetkým ostatných spoluvlastníkov ale môže ísť napríklad aj o porušenie zmluvného predkupného práva), nemôže to byť dôvodom na zamietnutie vkladu vlastníckeho práva. Katastrálne odbory však týmto spôsobom často postupujú, pričom sa opierajú o § 31 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych

a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, (ďalej len „katastrálny zákon“) a zamietnutie vkladu vlastníckeho práva odôvodňujú tým, že zmluva o prevode vlastníctva odporuje zákonu, resp. že zákon obchádza. Porušenie predkupného práva je síce porušením zákonom ustanovenej povinnosti, avšak zakladá len relatívnu neplatnosť, nie absolútnu. Znamená to, že iniciatíva smerujúca k náprave tu patrí len poškodenému a jediný orgán, ktorý môže autoritatívne zjednať nápravu, je súd, no nie okresný úrad, katastrálny odbor. Ak teda katastrálny odbor zistí, že predkupné právo bolo porušené, nemôže svojím negatívnym rozhodnutím suplovať zvrchovanú právomoc súdu v tejto veci. Katastrálny odbor však v prípade, že sa naňho obráti so svojim podnetom poškodený z dôvodu porušenia jeho predkupného práva, odkáže ho na súd a ak už podanie na súd bolo urobené, použije ustanovenia o prerušení konania podľa § 31a písm. a), resp. o zápise poznámky podľa § 39 ods. 1 katastrálneho zákona

1.7 Zákaz drobenia podielov spoločnej nehnuteľnosti

V nadväznosti na splnomocňujúce ustanovenie § 21 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 180/1995 Z. z.“) ustanovuje zákon č. 97/2013 Z. z. osobitné podmienky drobenia pozemkov vo vlastníctve členov pozemkových spoločenstiev. Keďže ide o osobitné ustanovenie, nevzťahujú sa drobenie podielov na spoločných nehnuteľnostiach § 22 až 24 zákona č. 180/1995 Z. z. (vrátane napríklad povinnosti platiť odvod alebo oprávnenia prokurátora uplatniť na súde relatívnu neplatnosť vzniku takého podielu).

§ 2 ods. 3 zákon č. 97/2013 Z. z. ustanovuje, že prevodom nesmie vzniknúť podiel menší než 2000 m². Toto obmedzenie sa teda nevzťahuje na prechod vlastníctva, takže napríklad pri dedení nie je drobenie podielov spoločnej nehnuteľnosti obmedzené.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že spoluvlastnícky podiel síce je možné rozdeliť tak, že predmetom prevodu bude časť podielu zodpovedajúca výmere menšej než 2000 m², avšak iba s podmienkou, že podiel sa prevedie tak, aby výsledný podiel nadobúdateľa bol aspoň 2000 m².

Treba uviesť, že praktická realizácia tohto ustanovenia má účinok zbytočnej tvrdosti zákona, a to v prípadoch, kedy spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti v snahe zväčšiť svoj podiel (napríklad z výmery 1000 m² na 1500 m²) nadobúdaním drobných podielov od iných spoluvlastníkov, no ak výsledok tohto prevodu nespĺňa zákonnú podmienku minimálnej výmery výsledného podielu, nebude možné taký vklad vlastníckeho práva vykonať.

1.8 Zákaz prevodu podielov len na niektorých parcelách spoločnej nehnuteľnosti

§ 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. ustanovuje zákaz prevodu vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti. Cieľom tohto zákazu je zamedziť štiepeniu spoločnej nehnuteľnosti narúšaním pôvodne jednotného systému spoluvlastníckych podielov na parcelách patriacich do spoločnej nehnuteľnosti, t. j. faktickému i keď mimoprávnemu deleniu jednej pôvodnej spoločnej nehnuteľnosti na nové s odlišnými systémami spoluvlastníckych podielov tým, že sa prevádzajú podiely len na niektorých parcelách v rámci spoločnej nehnuteľnosti. Bohužiaľ, tento zákaz sa opäť explicitne netýka prechodov, takže napríklad dedením k uvedenému negatívnemu stavu dochádza naďalej. Je to prekvapujúce, pretože z § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. vyplýva, že spoločná nehnuteľnosť je jednou vecou a parcely do nej patriace sú len jej časťami, takže ani pri prechode vlastníctva nemôže dôjsť k parciálnemu zrušeniu spoluvlastníctva niektorých parciel.

Nejasnosti prináša prevod podielov na tých spoločných nehnuteľnostiach, ktoré už boli v minulosti uvedeným spôsobom fakticky rozdelené. Ak ide o takú spoločnú nehnuteľnosť,

spoluvlastník, ktorý prevádza svoj podiel, zásadne prevádza ako celok podiel len na tých parcelách, na ktorých je jeho podiel identický (to znamená predstavuje identický zlomok). Nie je teda povinný prevádzať zároveň aj podiel na iných parcelách spoločnej nehnuteľnosti, ktorý má odlišnú veľkosť (je vyjadrený odlišným zlomkom). Tým nedôjde k porušeniu zákazu podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z., pretože stav, ktorý je týmto zákazom chránený, už neexistuje na celej spoločnej nehnuteľnosti. Uvedený zákaz sa teda týka iba prevodu podielov vyjadrených identickým zlomkom, pretože predstavujú jeden ucelený podiel. Navyše, je nevyhnutné rešpektovať právnu istotu spoluvlastníka, pokiaľ ide o jeho v minulosti dobromyseľne nadobudnuté práva, obzvlášť ak tomuto postupu v minulosti nezabránili zodpovedné štátne orgány ani samotný zákonodarca.

1.9 Zákaz prevodu a prechodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti na spoločenstvo

§ 9 ods. 9 zákona č. 97/2013 Z. z. ustanovuje zákaz prevodu i prechodu vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti na pozemkové spoločenstvo. Cieľom tohto zákazu je najmä predísť situácii, kedy by pozemkové spoločenstvo získalo nadpolovičnú väčšinu podielov spoločnej nehnuteľnosti, prípadne by sa stalo jej jediným vlastníkom, čím by nevyhnutne došlo k zrušeniu pozemkového spoločenstva zo zákona a nehnuteľnosť by ostala bez vlastníka, a rovnako predísť situácii, kedy by veritelia pozemkového spoločenstva uspokojovali svoje pohľadávky prostredníctvom podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve pozemkového spoločenstva. Tento zákaz sa stretáva s rúznym nesúhlasom pozemkových spoločenstiev, nakoľko tieto v minulosti kupovali podiely na spoločnej nehnuteľnosti s cieľom redukovať problém drobenia podielov, likvidovať nerentabilné podiely ale aj kumulovať na valnom zhromaždení hlasy pasívnych členov pozemkového spoločenstva.

Pozemkové spoločenstvo v dôsledku uvedeného ustanovenia nemôže nadobudnúť podiely na žiadnej spoločnej nehnuteľnosti, t. j. ani na tej, ktorú samo obhospodaruje a ktorej spoluvlastníkov združuje, no ani na žiadnej inej, pričom nie je podstatné, či spoločnú nehnuteľnosť obhospodaruje iné pozemkové spoločenstvo alebo či ide o spoločnú nehnuteľnosť, ktorej spoluvlastníci nie sú členmi žiadneho pozemkového spoločenstva.

Niektoré pozemkové spoločenstvá dosahujú vyššie opísaný účel, v ktorého dosahovaní im zákaz bráni, tým, že zakladajú právnické osoby so 100 % majetkovou účasťou pozemkového spoločenstva alebo právnické osoby ovládané pozemkovým spoločenstvom, ktoré sa stávajú nadobúdateľmi podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Hoci teda ide o spôsob, ako sa vyhnúť negatívnemu účinku zákona, nemožno tento postup považovať za obchádzanie zákona ani za porušenie predmetného zákazu. Tento postup nie je zakázaný, a preto je možný (čl. 2 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky). k obchádzaniu zákona nedochádza, pretože výsledkom uvedeného postupu nie je stav, ktorý zákon zakazuje, nejde ani o simulovaný ani disimulovaný právny úkon. Rovnako nedochádza k porušeniu zákona, keďže ide len o využitie riadneho zákonom garantovaného inštitútu. Právnická osoba, ktorá sa stane nadobúdateľom podielu na spoločnej nehnuteľnosti, je samostatným subjektom s vlastnou právnou subjektivitou a stáva sa členom pozemkového spoločenstva. Nie je teda možné, aby katastrálny odbor odmietol vklad vlastníckeho práva takej právnickej osoby k podielu na spoločnej nehnuteľnosti s poukazom na porušenie zákazu podľa § 9 ods. 9 zákona č. 97/2013 Z. z.

Okrem podielov na spoločnej nehnuteľnosti je však pozemkové spoločenstvo oprávnené nadobúdať akékoľvek iné nehnuteľnosti ako aj spoluvlastnícke podiely na nich. Ak pozemkové spoločenstvo nadobudne vlastníctvo nehnuteľnosti (podielu na nej), stáva sa jej vlastníkom (spoluvlastníkom) a bude tak uvedené na príslušnom liste vlastníctva; neznamená to teda, že vlastníckmi tejto nehnuteľnosti by sa akosi automaticky mali stať členovia pozemkového spoločenstva (čo je v pozemkových spoločenstvách rozšírená predstava) – to

možno dosiahnuť iba ďalším právnym úkonom – prevodom vlastníctva z pozemkového spoločenstva na jeho členov.

1.10 Oprávnenie výboru konať za členov spoločenstva vo veciach vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti

V praxi sa vyskytujú snahy výboru pozemkového spoločenstva konať za spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti aj pri nakladaní s podielmi na spoločnej nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o vlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti, výbor pozemkového spoločenstva je podľa § 16 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. oprávnený konať za členov pozemkového spoločenstva, ak ide o sporné nehnuteľnosti, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti. Ide o zákonné zastúpenie, takže na jeho realizáciu nie je potrebné splnomocnenie spoluvlastníkov.

Výbor pozemkového spoločenstva však nie je zo zákona oprávnený konať za členov pozemkového spoločenstva v akomkoľvek prípade týkajúcom sa vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti. Oprávnenie nakladať s podielmi ako jedno zo štyroch vlastníckych oprávnení majú iba spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti. Iná osoba môže konať za jednotlivých spoluvlastníkov iba na základe ich individuálneho písomného splnomocnenia.

To sa analogicky týka i situácie, kedy je pozemkové spoločenstvo v likvidácii. Likvidácia sa môže vzťahovať iba na tie pozemky a na tie podiely spoločnej nehnuteľnosti, ktoré vlastní pozemkové spoločenstvo, nie však na ostatné podiely spoločnej nehnuteľnosti.

1.11 Komunikácia s pozemkovým spoločenstvom

Pri aplikácii zákona č. 97/2013 Z. z. katastrálnymi odborníkmi sa okrem viacerých uvedených problematických otázok naskytuje aj príležitosť na zlepšenie komunikácie s pozemkovými spoločenstvami. Ukazuje sa ako veľmi potrebné, aby sa informácie o zmenách vlastníctva spoločných nehnuteľností doručovali aj pozemkovému spoločenstvu, ktoré danú spoločnú nehnuteľnosť obhospodaruje, hoci pozemkové spoločenstvo nie je účastníkom katastrálneho konania, no nepochybne má na tom právny záujem.

To sa analogicky týka aj spoločne obhospodarovovaných nehnuteľností. v tejto súvislosti by preto bolo žiaduce zriadiť aj kód spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, hoci tu nejde o označenie osobitného charakteru vlastníctva ale len obhospodarovania, no v špecifickom režime užívacích vzťahov k pozemkom s enormne vysokým počtom spoluvlastníkov. To sa týka najmä tých pozemkových spoločenstiev, ktoré sú založené výlučne na účely spoločného obhospodarovania stoviek parciel a združujú v niektorých prípadoch až 3500 i viac členov.

2. Niektoré postrehy k aplikácii zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 140/2014 Z. z.“) vstúpil do nášho právneho poriadku len prednedávnom a už stihol vyvolať množstvo otázok a ťažkostí s jeho aplikáciou v činnosti (nielen) katastrálnych odborov. Jeho účel bol determinovaný skončením tzv. moratória na nákup pôdy cudzozemcami 1. mája 2014. Oficiálnym cieľom zákona bolo a je chrániť poľnohospodársku pôdu pred špekulatívnymi prevodmi vlastníctva predovšetkým na subjekty, ktoré nemajú primárne záujem o jej poľnohospodárske využitie ale predstavuje pre ich len nástroj deponovania kapitálu, resp. síce majú záujem o jej riadne obhospodarovanie, ale kumuláciou vlastníctva veľkých výmer poľnohospodárskych pozemkov posilňujú v rámci agrosektoru svoje

ekonomické a podnikateľské postavenie na lokálnej a regionálnej úrovni, aby mohli efektívne ovládnuť produkčno-dodávateľsko-spotrebiteľský reťazec počnúc pestovaním rastlín a chovom hospodárskych zvierat a končiac uvádzaním potravín na trh konečnému spotrebiteľovi. Týmito snahami sú negatívne dotknuté predovšetkým domáce agropodnikateľské subjekty, ktoré nie sú schopné efektívne konkurovať dominantným subjektom trhu pochádzajúcim spravidla z cudziny, resp. ovládaným zahraničným kapitálom.

Zákon č. 140/2014 Z. z. obsahuje celý rad špecifických regulačných mechanizmov, ktoré možno zhrnúť do pojmov transparentnosť a verejnosť trhu s poľnohospodárskymi pozemkami, stupňovitá ponuka, prednosť agropodnikateľov a zamestnancov agropodnikateľov v prejavení záujmu o nadobudnutie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a prednosť lokálnych, resp. nadlokálnych záujemcov pred záujemcami z ostatného územia Slovenskej republiky, Európskej únie, Európskeho hospodárskeho priestoru, Švajčiarska a zo štátov, s ktorými má Slovenská republika uzatvorené bilaterálne zmluvy upravujúce nadobúdanie vlastníctva nehnuteľností. z možnosti nadobudnúť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku sú úplne vylúčené osoby, ktoré nepochádzajú z vyššie uvedených krajín, a do určitej miery aj osoby, ktoré nemajú na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, resp. sídlo aspoň 10 rokov.

Zákon č. 140/2014 Z. z. zasahuje do činnosti katastrálnych odborov nepriamo tým, že katastrálny odbor musí predovšetkým posúdiť, či ide o taký poľnohospodársky pozemok, na ktorý sa ponukové postupy podľa zákona č. 140/2014 Z. z. vzťahujú, a či zmluva o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku má priložené zákonom predpísané prílohy. Tieto úlohy prinášajú niektoré diskutabilné alebo vyslovene problematické situácie, z ktorých tie najvýznamnejšie uvádzam v nasledujúcich ôsmich bodoch.

2.1 „Pravidlo 50 %“

Jednou z úloh katastrálnych odborov vyplývajúcich zo zákona č. 140/2014 Z. z. je identifikácia, či pri konkrétnom návrhu na vklad vlastníckeho práva ide o taký pozemok, ktorý sa na účely aplikácie uvedeného zákona považuje za poľnohospodársky, resp. či sa na jeho prevod vzťahujú ponukové postupy ustanovené uvedeným zákonom alebo nie. v celom rade situácií však zákon č. 140/2014 Z. z. neposkytuje odpoveď, ako tieto situácie riešiť.

Prax katastrálnych odborov preto vyvinula ako doplnenie chýbajúcej zákonnej úpravy tzv. pravidlo 50 %. Jeho význam spočíva v tom, že ak posudzovaný poľnohospodársky pozemok spĺňa aspoň z 50 % svojej výmery podmienky predpokladané zákonom na to, aby sa uplatnil určitý postup, výnimka atď., tieto ustanovenia sa naň uplatnia. Pravidlo 50 % sa tak uplatňuje pri

- identifikácii druhu pozemku „poľnohospodárska pôda“ evidovaného v registri E katastra nehnuteľností podľa údajov evidovaných v registri C katastra nehnuteľností,
- určení, či spoločná nehnuteľnosť je poľnohospodárskym pozemkom, keďže spoločná nehnuteľnosť je spravidla zmesou viacerých druhov pozemkov,
- určení, či sa poľnohospodársky pozemok nachádza v intraviláne, ak ho pretína hranica intravilánu a extravilánu [na účely § 2 ods. 2 písm. b) zákona č. 140/2014 Z. z.],
- aplikácii výnimky podľa § 2 ods. 2 písm. c) prvého bodu zákona č. 140/2014 Z. z. z dôvodu, že pozemok je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa územnoplánovacej dokumentácie,
- určení obce, na ktorej území sa poľnohospodársky pozemok nachádza, na účely posúdenia miesta výkon činnosti záujemcu, ak parcela prechádza hranicami územia obce [na účely § 4 ods. 1 písm. a) a § 4 ods. 4 zákona č. 140/2014 Z. z.].

Podľa informácie z praxe sa pravidlo 50 % nepoužíva pri aplikácii § 2 ods. 2 písm. c) druhého bodu zákona č. 140/2014 Z. z., t. j. posúdenia, či poľnohospodárske využitie pozemku je obmedzené z dôvodu požiadaviek vyplývajúcich z osobitných predpisov na úseku

ochrany prírody a krajiny, vodných zdrojov, vedenia líniových stavieb, výkonu banského práva atď.

Vo svojej podstate ide pri aplikácii pravidla 50 % o zvykové právo, ktoré teória správneho práva do istej miery pripúšťa, pretože spravovacia činnosť dopĺňa príliš všeobecnú alebo úplne absentujúcu zákonnú úpravu preto, aby bolo možné jednak realizovať práva, povinnosti a zákonom chránené oprávnenia účastníkov správneho konania a jednak aby bolo možné realizovať právomoc správneho orgánu. Treba ale upozorniť, že tento postup nemá v zákone žiadnu oporu. Ak nastane prípad pochybnosti o aplikácii zákonom uložených povinností, mala by sa použiť zásada „v pochybnostiach v prospech občana“.

2.2 Pozemok priľahlý k stavbe, s ktorou svojim umiestnením a využitím tvorí funkčný celok

Okolnosti, ktoré odôvodňujú aplikáciu § 2 ods. 2 písm. c) štvrtého bodu zákona č. 140/2014 Z. z., nie sú bližšie upravené žiadnym právnym predpisom a realizácia tohto ustanovenia je závislá len od aplikačnej praxe v jednotlivých konaniach. Je totiž často veľmi problematické určiť, kedy ide o „pozemok priľahlý k stavbe, s ktorou svojim umiestnením a využitím tvorí funkčný celok“.

Túto situáciu treba pochopiť ako taký vzťah posudzovaného pozemku a stavby, v ktorom je primárnou podmienkou funkčné určenie oboch nehnuteľností a sekundárna je ich priestorová súvislosť. Pozemok a stavba musia svojim účelom a funkciou súvisieť tak, že stavba by bez posudzovaného pozemku nemohla plniť svoj účel a zároveň pozemok bez stavby by nemohol byť riadne využívaný vzhľadom na svoje funkčné určenie. Stavbou na účely tohto ustanovenia nemusí byť iba stavba v zmysle stavebného zákona, ale môže ísť o akýkoľvek objekt, ktorý inak spĺňa znaky stavby. Podstatné je, aby taký stav už existoval v čase prevodu vlastníctva. Tieto znaky nespĺňa pozemok, ktorého prevodom sa ešte len opísaný vzťah so stavbou má vytvoriť (napríklad kúpa pozemku na účely jeho oplotenia ako dvora okolo rodinného domu).

Reálnymi príkladmi opísaného vzťahu je napríklad trvalý trávnatý porast a senník, vinohrad a hajloch, lazové pozemky a stodola, ovocný sad a sklad ovocia, dvor okolo rodinného domu, parcela slúžiaca ako príjazdová cesta do garáže a garáž, ale napríklad aj akýkoľvek poľnohospodársky pozemok slúžiaci na rastlinnú alebo živočíšnu výrobu a akákoľvek stavba, ktorá aktuálne slúži na jej obhospodarovanie (uskladnenie strojov, nástrojov, produktov, hnojív, krmív atď.).

Existencia uvedeného vzťahu pozemku a stavby sa preukáže opisom tohto stavu v zmluve o prevode vlastníctva pozemku, prípadne i v návrhu na vklad. Opis by mohol znieť napríklad takto: „Parcela č. ..., ktorá je predmetom prevodu, tvorí funkčný celok so stavbou umiestnenou na parcele č. ..., pričom táto stavba slúži na ...*napríklad uskladnenie strojov a nástrojov a uskladňovanie plodín, alebo ako spevnená cesta sprístupňujúca stavbu...*, pričom uvedený pozemok a uvedená stavba by nemohli jedna bez druhej plniť svoju funkciu (§ 2 ods. 2 písm. c) štvrtý bod zákona č. 140/2014 Z. z. v znení neskorších predpisov).

2.3 Zámenná zmluva – výnimka z postupov podľa zákona

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z. z. sa ním ustanovené ponukové postupy vzťahujú aj na prevod poľnohospodárskeho pozemku zámennou zmluvou. Výnimku predstavuje prípad, keď sa zamieňa poľnohospodársky pozemok za poľnohospodársky pozemok (oba v zmysle § 2 zákona), ktorých hodnota sa nelíši o viac ako 10 %. Opäť ide o problematické ustanovenie. Zákon totiž neustanovuje, či ide o 10 % z hodnoty hodnotnejšieho alebo menej hodnotného z oboch dotknutých pozemkov. Zákon navyše vôbec neustanovuje spôsob určenia hodnoty zamieňaných pozemkov (t. j. či sa ich hodnota určuje predpisom o všeobecnej hodnote majetku, trhovou cenou alebo znaleckým posudkom), takže

určenie hodnoty pozemkov závisí iba od dohody zmluvných strán. Katastrálny odbor nie je pritom oprávnený skúmať skutočnú hodnotu zamieňaných pozemkov.

2.4 Blízka osoba a príbuzná osoba

Výnimkou z ponukových postupov ustanovených zákonom je prevod poľnohospodárskeho pozemku na blízku osobu alebo príbuznú osobu [§ 4 ods. 1 písm. c) zákona č. 140/2014 Z. z.].

Ustanovenie spôsobuje aplikačné problémy v dvoch aspektoch – jednak okruh osôb, ktorých sa ustanovenie týka, a jednak spôsob preukazovania tvrdeného vzťahu prevádzajúceho a nadobúdateľa.

Blízkou osobou je podľa § 116 Občianskeho zákonníka predok, potomok, súrodeneц a manžel, teda syn, dcéra, vnuk vnučka, pravnuk, pravnučka atď., otec, starý otec, prastarý otec atď., matka, stará matka, prastará matka atď., brat, sestra, analogicky takto vzniknuté vzťahy osvojenca a osvojiteľa, manžel a manželka. Tieto vzťahy sú jednoducho a jednoznačne preukázateľné príslušným osobitným dokladom. Blízkou osobou je však aj „iná osoba v pomere rodinnom alebo obdobnom, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu“. Tento vzťah nemožno preukázať osobitným dokladom, keďže ten nie je podľa právneho poriadku k dispozícii; tento vzťah obvykle konštatuje súd. Napriek tomu je nevyhnutné, aby osobám oprávneným podľa § 4 ods. 1 písm. c) zákona č. 140/2014 Z. z. bolo umožnené toto svoje oprávnenie realizovať. Preto je vhodné akceptovať ako doklad o existencii tohto špecifického vzťahu blízkej osoby rozhodnutie súdu, ktorým sa tento vzťah konštatoval a považoval za preukázaný, alebo potvrdenie obce.

Vzťah príbuznej osoby určený podľa stupňov príbuzenstva upravených v § 117 Občianskeho zákonníka nie je zákonom kvantifikovaný, to znamená, že nie je určené, až do ktorého stupňa príbuzenstva možno § 4 ods. 1 písm. c) zákona č. 140/2014 Z. z. aplikovať. Nevyhnutným následkom teda je, že ustanovenie sa aplikuje do akéhokoľvek stupňa príbuzenstva.

Vzťah blízkej alebo príbuznej osoby, ktorý je vzťahom rodinným, sa preukazuje buď príslušnými osobitnými dokladmi (rodné listy, sobášne listy atď.) alebo potvrdením obce. Ide o alternatívne spôsoby preukazovania tvrdenej skutočnosti, preto nemožno v katastrálnom konaní vyžadovať od účastníkov konania oba spôsoby preukazovania, ak účastník konania využil len jeden z nich.

2.5 Osoby, od ktorých sa vyžaduje osvedčenie o plnení podmienok vydané odborom lesným a pozemkovým

V praxi katastrálnych odborov sa veľmi často vyskytuje neistota, od ktorých subjektov, ktorých sa týka zákon č. 140/2014 Z. z., vyžadovať predloženie osvedčenia o plnení podmienok vydaného odborom lesným a pozemkovým podľa § 6 ods. 1 až 4.

Uvedené osvedčenie možno v konaní o návrhu na vklad vlastníctva do katastra nehnuteľností vyžadovať len toho nadobúdateľa, ktorý je osobou

- podľa § 4 ods. 4 písm. a) alebo analogicky podľa § 4 ods. 9, t. j. od záujemcu (agropodnikateľa alebo zamestnanca agropodnikateľa) vykonávajúceho činnosť na území obce susediacej s obcou, v ktorej sa nachádza prevádzaný pozemok,
- podľa § 4 ods. 4 písm. b) alebo analogicky podľa § 4 ods. 9, t. j. od záujemcu (agropodnikateľa alebo zamestnanca agropodnikateľa) vykonávajúceho činnosť na inom území Slovenskej republiky, Európskej únie, Európskeho hospodárskeho priestoru, Švajčiarska a štátov, s ktorými má Slovenská republika uzatvorené bilaterálne zmluvy upravujúce nadobúdanie vlastníctva nehnuteľností

Tieto osoby sú povinné žiadať o vydanie osvedčenia, pretože sú povinné prejsť svoj záujem o nadobudnutie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku prostredníctvom registra zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len „register“).

Uvedené osvedčenie nemožno vyžadovať od osoby

- podľa § 4 ods. 1 písm. a) alebo analogicky podľa § 4 ods. 9, t. j. od záujemcu (agropodnikateľa alebo zamestnanca agropodnikateľa) vykonávajúceho činnosť na území obce, v ktorej sa nachádza prevádzaný pozemok,
- podľa § 4 ods. 7, t. j. akéhokolvek iného záujemcu, než podľa § 4 ods. 1 a 4.

Tieto osoby nie sú vôbec povinné žiadať o vydanie osvedčenia, pretože nie sú povinné prejsť svoj záujem o nadobudnutie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku prostredníctvom registra, a to ani v prípade, ak register napriek tomu využili.

2.6 Mladý poľnohospodár

Rozdielna prax katastrálnych odborov sa týka aplikácie § 4 ods. 10 zákona č. 140/2014 Z. z., a to posúdenia, či nadobúdateľom je tzv. mladý poľnohospodár.

Zákon jeho definíciu neuvádza, odkazuje len na definíciu príslušného právne záväzného aktu Európskej únie. Mladým poľnohospodárom pritom môže byť záujemca podľa § 4 ods. 1 písm. a), podľa § 4 ods. 4 písm. a) aj b) zákona č. 140/2014 Z. z.

Treba upozorniť, že na účely konaní upravených alebo dotknutých zákonom č. 140/2014 Z. z. sa status mladého poľnohospodára preukazuje iba čestným vyhlásením. Katastrálny odbor nie je oprávnený skúmať, či čestné vyhlásenie je alebo nie je pravdivé. Účastníka konania bude považuje za mladého poľnohospodára dovtedy, kým nie je preukázaný opak.

Status mladého poľnohospodára preukazuje čestným vyhlásením podľa § 6 ods. 3 písm. b) tretieho bodu uvedeného zákona. To sa analogicky týka aj § 6 ods. 8 zákona, hoci tento odsek o spôsobe preukazovania statusu mladého poľnohospodára nič explicitne neustanovuje, avšak uplatnenie analógie tu vyplýva z čl. 13 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého „zákonné obmedzenia základných práv a slobôd musia platiť rovnako pre všetky prípady, ktoré spĺňajú ustanovené podmienky“. Nemožno teda v jednom z konaní dotknutých zákonom č. 140/2014 Z. z. vyžadovať len čestné vyhlásenie a v inom vyžadovať pozitívne preukázanie tvrdenej skutočnosti.

§ 4 ods. 10 zákona č. 140/2014 Z. z. ukladá mladému poľnohospodárovi, ktorý nadobudne vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku zákaz nadobudnutý pozemok počas troch rokov od nadobudnutie vlastníctva prenajať, predáť alebo darovať. Je zaujímavé, že tento zákaz sa nevzťahuje na zámenu. Toto obmedzenie nakladania s pozemkov sa však nezapíše do katastra nehnuteľností ako obmedzujúca poznámka.

2.7 „Ktokoľvek“

Vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku môže nadobudnúť v poslednom stupni ponukových postupov upravených zákonom osoba podľa § 4 ods. 7 zákona č. 140/2014 Z. z. Ide akéhokolvek iného záujemcu, než podľa § 4 ods. 1 a 4 zákona č. 140/2014 Z. z.

Tento záujemca môže svoj záujem o poľnohospodársky pozemok prejsť kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom; zákon túto okolnosť nijakým spôsobom neupravuje ani neimituje. Niekedy sa stáva, že tento záujemca uplatní svoj záujem prostredníctvom registra a potom žiada okresný úrad, odbor lesný a pozemkový o vydanie osvedčenia o plnení podmienok. Je to zbytočné, pretože túto povinnosť nemá a navyše mu osvedčenie vydané nebude, lebo tento záujemca neplní podmienky na vydanie osvedčenia.

Zákon č. 140/2014 Z. z. len ustanovuje podmienky, kedy na tohto záujemcu môže vlastník previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku. Ide o tieto podmienky:

- dotknutý poľnohospodársky pozemok sa ponúkal v registri v oboch ponukových kolách, t. j. voči osobám § 4 ods. 1 aj odseku 4 zákona č. 140/2014 Z. z.; splnenie tejto podmienky sa preukáže vytlačeným náhľadom predmetnej ponuky z archívu registra,
- záujemca má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, resp. sídlo aspoň 10 rokov, pričom zákon neustanovuje, že o 10 po sebe nepretržite nasledujúcich rokov; splnenie tejto podmienky sa preukáže osobitným dokladom alebo potvrdením (obec, policajný orgán atď.),
- pri prevode vlastníctva sa dodrží cena pozemku, resp. jeho hodnota požadovaná vlastníkom v ponuke v registri, t.j. dohodnutá kúpna cena, resp. zámenná hodnota musí byť rovnaká alebo vyššia,
- prevod vlastníctva sa uskutoční do šiestich mesiacov od skončenia druhého kola v registri, t. j. ponuky voči osobám § 4 ods. 4 zákona č. 140/2014 Z. z.

2.8 Prílohy k zmluve o prevode

Všetky doklady, listiny, potvrdenia, osvedčenia a pod., ktorými sa podľa zákona č. 140/2014 Z. z. na účely konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností preukazujú určené skutočnosti a podmienky, sa zásadne pripájajú k zmluve o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku ako jej prílohy, to znamená nie ako prílohy k návrhu na vklad. Ide o tieto doklady, resp. iné listiny:

- osvedčenie vydané odborom lesným a pozemkovým podľa § 6 ods. 1 až 4,
- doklady preukazujúce vzťah blízkej osoby alebo príbuznej osoby,
- potvrdenia obce o
 - výkone poľnohospodárskej výroby ako podnikania na jej území,
 - vzťahu blízkej osoby alebo príbuznej osoby,
 - postavení nadobúdateľa ako daňovníka miestnej dane z nehnuteľnosti (tento doklad možno vyžadovať, len ak nadobúdateľ také postavenie má),
 - skutočnosti, že prevádzaný pozemok sa nachádza v intraviláne obce, ak nie je evidovaný v katastri nehnuteľností,
 - určení pozemku na iné ako poľnohospodárske využitie podľa územnoplánovacej dokumentácie,
- potvrdenie Slovenskej poľnohospodárskej a potravinárskej komory o výkone poľnohospodárskej výroby ako podnikania na území obce,
- potvrdenie zamestnávateľa pre zamestnanca vykonávajúceho poľnohospodársku výrobu v rámci jeho pracovnoprávneho vzťahu,
- čestné vyhlásenie o statuse mladého poľnohospodára,
- potvrdenie alebo iný doklad o obmedzení poľnohospodárskeho využitia pozemku podľa § 2 ods. 2 písm. c) druhého bodu zákona č. 140/2014 Z. z. z dôvodu požiadaviek vyplývajúcich z osobitných predpisov na úseku ochrany prírody a krajiny, vodných zdrojov, vedenia líniových stavieb, výkonu banského práva atď.,
- náhľad ponuky dotknutého poľnohospodárskeho pozemku z archívu registra,
- doklad o plnení podmienky 10-ročného trvalého pobytu alebo sídla nadobúdateľa.

Treba uviesť, že pokiaľ ide o údaje, ktoré sa nachádzajú v registri, môže si ich overiť aj sám katastrálny odbor, nakoľko správca registra, ktorým je Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky, zriadilo pre pracovníkov katastrálnych odborov prístup do registra práve na účely vlastného overovania priebehu ponúk.

Na záver chcem poďakovať organizátorom 5. slovenských právnických dní zameraných na kataster nehnuteľností za pozvanie a za príležitosť prezentovať tento príspevok ako aj za jeho zaradenie do zborníka z tohto podujatia.